

**TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS
AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN
NOTARIS
(Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa)**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

Satria Bagus Pratama

NPM: 5116500173

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL

2021

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

(Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa)

**SATRIA BAGAS PRATAMA
NPM 5116500173**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji pada Rabu, 4 Agustus 2021 dan Dinyatakan
LULUS

Tegal, 4 Agustus 2021

Dr. H. NURIDIN, S.H., M.H

(Penguji I)

Dr. H. SANUSI, S.H., M.H

(Penguji II)

Dr. EVY INDRIASARI, S.H., M.H

(Pembimbing I)

Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H

(Pembimbing II)



Mengetahui

Dekan



Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag
NIDN 0615067604

PERSETUJUAN PEMBIMBING

TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

(Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa)

Satria Bagas Pratama

NPM 5116500173

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 4 Agustus 2021

Pembimbing I



Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H
NIDN. 0609086218

Pembimbing II



Dr. Mukhidin, S.H., M.H
NIDN. 0609086215

Mengetahui

Dekan



Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag
NIDN. 0615067604

PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

(Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa)

Satria Bagas Pratama

NPM. 5116500173

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 4 Agustus 2021

Penguji I



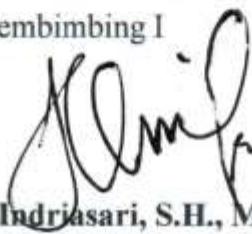
Dr. H. Nuridin, S.H., M.H
NIDN 0610116002

Penguji II



Dr. H. SANUSI, S.H., M.H
NIDN 0609086202

Pembimbing I



Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H
NIDN 0609086218

Pembimbing II



Dr. Mukhidin, S.H., M.H
NIDN 0609086215

Mengetahui

Dekan



Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag
NIDN 0615067604

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Satria Bagas Pratama
NPM : 5116500173
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 16 September 1997
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**
(Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 4 Agustus 2021

Yang menyatakan



(SATRIA BAGAS PRATAMA)

ABSTRAK

Satria Bagus Pratama. TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT TERHADAP NOTARIS (Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa). Skripsi: Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti, Tegal, 2021.

Penelitian ini bertujuan: (1) Untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana tanggung jawab para penghadap terhadap akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, dan (2) Untuk mengkaji dan mengetahui perlindungan hukum terhadap notaris atas penyerahan dokumen yang dilakukan penghadap yang tidak beritikad baik.

Jenis penelitian adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Pendekatan yang digunakan untuk penelitian ini adalah normatif. Teknik pengumpulan datanya melalui pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dan dianalisis dengan cara analisis kualitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara terperinci, sistematis dan analitis, maupun melalui analisis kuantitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat, tabel-tabel dan angka-angka.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa seorang penghadap harus beritikad baik, jujur dan bersih agar tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terkait dikarenakan notaris hanya menuangkan keinginan para penghadap pihak kedalam akta otentik, maka notaris tidak dipermasalahkan dan tidak dapat dipertanggungjawabkan atas akta yang dibuatnya.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal,

Kata Kunci: *Penghadap, Notaris, Perlindungan Hukum, Itikad Baik. Tanggung Jawab*

ABSTRACT

Satria Bagas Pratama. THE RESPONSIBILITY OF RESPONSIBILITIES FOR AUTHENTIC DEEDS MADE AGAINST NOTARY (Legal Review of Lease Agreements). Thesis: Law Study Program, Faculty of Law, Pancasakti University, Tegal, 2021.

This study aims: (1) to examine and find out how the responsibilities of the appearers against authentic deeds made before a notary, and (2) to study and find out the legal protection of a notary for the submission of documents made by a appearer who does not have good intentions.

The type of research is library research (library research). The approach used for this research is normative. The data collection technique is through the study of written information about the law that comes from various sources and is widely published that is relevant and analyzed by means of qualitative analysis, namely describing data in the form of sentences arranged in detail, systematically and analytically, as well as through quantitative analysis, which describes data in the form of sentences, tables and figures.

The results of this study indicate that an appearer must have good intentions, be honest and clean in order to reflect legal certainty and a sense of fairness for the parties involved because the notary only expresses the wishes of the parties to the authentic deed, then the notary is not questioned and cannot be held accountable for the deed he made. .

Based on the results of this study, it is hoped that it will become information and input for students, academics, practitioners, and all parties in need within the Faculty of Law, Pancasakti University, Tegal,

Keywords: Appearing, Notary, Legal Protection, Good Faith. Responsibility

MOTTO

“Hidup untuk menghidupi”

“Hidup setiap hari dan mati sekali”

PERSEMBAHAN

Sujud sukurku kupersembahkan kepadamu ya Allah Yang Maha Agung dan Maha Tinggi. Atas takdirmu saya bisa menjadi pribadi yang berpikir, berilmu dan bersabar. Semoga keberhasilan ini menjadi awal untuk masa depanku, dalam meraih cita-citaku.

Dengan ini saya persembahkan karya saya kepada orang tua saya Bapak Sudiharto dan Ibu Sri Nuraeni selaku orang tua tercinta terima kasih atas kasih sayang yang berlimpah dari mulai saya lahir hingga saya sudah sebesar ini, terima kasih juga atas limpahan do'a yang tak henti-henti. Serta semua hal yang telah di berikan, terima kasih selanjutnya untuk saudara dan adik saya yang sangat luar biasa. Sekaligus teman teman seperjuangan saya.

Terimakasih juga kepada Dwinta Alrisdiana Aprilia (yang saat ini sedang ku perjuangkan hehe :) atas dukungan dan do'a

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT, *alhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw. yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Pof. Dr. Fakhruddin, M. Pd (Rektor Universitas Pancasakti Tegal).
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani, SHI, M.Ag (Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
3. Kanti Rahayu, S.H., M.H (wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal)
4. Dr. Evy Indriasari SH.. M.H (Dosen Pembimbing I) dan Dr. H. Mukhidin SH., MH (Dosen Pembimbing II) yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dewan Penguji.
6. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1.
7. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
8. Bapak Sudiharto dan Ibu Sri Nuraeni selaku orang tua saya yang selalu memberikan dukungan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
9. Dwinta Alrisdiana Aprilia yang selalu memberi semangat.
10. Saudara-saudaraku tercinta.

11. Teman-teman dan semua pihak yang telah banyak membantu dan memberi motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 4 Agustus 2021

(SATRIA BAGAS PRATAMA)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Satria Bagas Pratama

NPM : 511650173

Tempat/TanggalLahir : Tegal, 16 September 1997

Program Studi : IlmuHukum

Alamat : Desa Lebaksiu Lor Rt 03 Rw 02 Kecamatan Lebaksiu Kabupaten
Tegal

RiwayatPendidikan :

No.	NamaSekolah	TahunMasuk	Tahun Lulus
1	SD TUNON 2 Kota Tegal	2004	2010
2	SMP N 1 Lebaksiu Kabupaen Tegal	2010	2013
3	SMA N 1 Balapulang Kabpaten Tegal	2013	2016

Demikian daftar riwayat hidup in isaya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 4 Agustus 2021

HormatSaya,

(Satria Bagas Pratama)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Tinjauan Pustaka	5
F. Metode Penelitian	6
G. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL	9
A. Tinjauan Tentang Akta.....	9
B. Tinjauan tentang Akta Otentik.....	12
C. Tinjauan Tentang Notaris.....	18
D. Tinjauan tentang Perjanjian	23
E. Tinjauan tentang Sewa Menyewa	28
BAB III PEMBAHASAN	34
A. Wujud Itikad Baik Para Penghadap atas Dokumen Perjanjian Sewa Menyewa yang Diserahkan Kepada Notaris	34
B. Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Perjanjian Sewa Menyewa yang Dilakukan Penghadap yang Tidak Beritikad Baik	40
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA.....	61
----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana diketahui bahwa Indonesia adalah merupakan negara hukum (*Rechtsstaat*) yang hal ini ditegaskan dalam hukum dasar negara kita yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 tersebut menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia.¹ Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial, yang dalam hidup dan kehidupan manusia bahwa tidak ada satupun manusia yang dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, dengan kata lain manusia membutuhkan orang lain. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut manusia mengadakan hubungan hukum dengan orang lain, dan hubungan hukum tersebut dapat lahir karena perjanjian maupun dari ketentuan undang-undang. Kebutuhan manusia yang menyebabkan dalam sistem negara hukum, pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang memuat tentang Perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata Pasal 1313 yang berbunyi “*suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*” yang menganut sistem terbuka (*open system*) artinya para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun dan menentukan syarat-

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia(Perspektif Hukum Dan Etika)*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 13.

syaratnya, pelaksanaan dan bentuk perjanjiannya, yang dapat berbentuk lisan maupun tertulis.²

Perjanjian sendiri adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³

Perjanjian secara tertulis dapat dilakukan secara akta dibawah tangan atau akta otentik. Akta bawah tangan/ tulisan-tulisan di bawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum yang berwenang, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.⁴ Sedangkan akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata.

Penelitian ini akan membahas pada bentuk perjanjian yang dibuat secara otentik.

Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa akta otentik dibuat oleh pejabat umum.

² Salim H.S., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 1.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internma, 1997, hlm. 1

⁴ Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, buku* , Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 47.

Pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik, salah satunya adalah notaris. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Salah satu contoh perjanjian yang dapat dilakukan dengan menggunakan akta otentik adalah perjanjian sewa menyewa. Dalam membuat aktanya dokumen yang harus dilengkapi berupa KTP Penyewa dan KTP yang menyewakan serta dokumen yang menjadi objek sewa. Dalam pembuatan akta diperlukan itikad baik semua pihak agar akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Notaris dalam perkembangan hukum sekarang bahwa notaris dapat dipanggil ke pengadilan melalui persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah untuk memberikan keterangan terhadap akta ataupun surat-surat yang mengalami sengketa. Hal ini akan terkait apakah Notaris telah bertindak tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik notaris ataukah ada kekeliruan baik disengaja ataupun tidak disengaja oleh para pihak atau salah satu pihak untuk berusaha melakukan kecurangan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan memberikan keterangan dan dokumen-dokumen yang tidak benar. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, sanksi pidana, administratif atau kode etik jabatan notaris. Skripsi ini akan membahas bagaimana wujud itikad baik penghadap dan perlindungan hukum notaris. Judul skripsi yang akan dibuat adalah “TANGGUNG JAWAB PARA PENGHADAP ATAS AKTA OTENTIK YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS (TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA)”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana wujud itikad baik para penghadap atas dokumen perjanjian sewa menyewa yang diserahkan kepada notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan penghadap yang tidak beritikad baik?

C. Tujuan Penelitian

Suatu karya penelitian (penelitian hukum) memiliki tujuan yang hendak dicapai agar karya penelitian tersebut bermanfaat bagi peneliti dan bagi kehidupan masyarakat secara umum. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana tanggung jawab para penghadap terhadap akta otentik yang dibuat dihadapan notaris.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui perlindungan hukum terhadap notaris atas penyerahan dokumen yang dilakukan penghadap yang tidak beritikad baik

D. Manfaat Penelitian

Suatu karya penelitian (penelitian hukum) harus memiliki manfaat. Manfaat penelitian sendiri dibagi menjadi 2 (dua) yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Adapun manfaat teoritis dan manfaat praktis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan terhadap ilmu hukum.
 - b. Penulisan hukum ini diharapkan dapat menjadi tambahan referesi, literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah dan acuan bagi penulisan hukum selanjutnya.
2. Manfaat Praktis

- a. Menjadi wadah bagi penulis untuk mengembangkan penalaran, gagasan, dan membentuk pola pikir ilmiah dan dinamis ketika menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan tambahan pengetahuan terhadap pihak-pihak yang memerlukan terkait dengan permasalahan yang diteliti.

E. Tinjauan Pustaka

Adapun jurnal atau penelitian yang berhubungan dengan skripsi ini antara lain :

1. Tinjauan penerapan asas beritikad baik dalam pelaksanaan transaksi jual beli melalui elektronik. Skripsi Sarjana Hukum, Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2010, Dian Lestari.

Dalam skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan jual beli melalui elektronik yang terjadi dimasyarakat dan bagaimana penerapan itikad baik dalam perjanjian tersebut

2. Risti Ekawati, Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kredit Multi Usaha (Investasi) antara Nasabah dengan PD BPR Bank Sleman,. Skripsi Sarjana Hukum, Yogyakarta Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2019, Risti Ekawati.

Masalah yang dibahas yaitu tentang penerapan asas itikad baik dalam tahap pra kontraktual dan kontraktual dan upaya yang ditempuh dalam hal nasabah tidak beritikad baik

3. Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit : Studi di Bank Rakyat Indonesia kantor Unit Ngemplak Surakarta. Skripsi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013, Andri Setyawan.

Dalam skripsi ini masalah yang dibahas yaitu tentang pengakomodasian asas itikad baik dalam arti subjektif dan arti objektif pada perjanjian kredit di Bank Rakyat

Indonesia Ngemplak. Arti kata pengakomodasian itu sendiri dapat dipahami dalam dua prespektif. Pertama sebagai suatu kondisi, kedua sebagai suatu proses. Sebagai kondisi artinya ada keseimbangan interaksi social dengan nilai dan norma social. Sebagai proses artinya upaya individu atau kelompok mengurangi atau menyelesaikan ketegangan, konflik atau pertentangan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian;

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam metode penelitian kepustakaan ini data yang digunakan adalah data sekunder. Sumber datanya diperoleh melalui penelusuran dokumen.

2. Pendekatan Penelitian;

Pendekatan (*approach*) yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah normatif. Pendekatan hukum normatif merupakan boleh atau tidak menurut hukum yang berlaku. Pendekatan hukum normatif akan memungkinkan peneliti untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai masalah yang sedang penulis teliti.

3. Sumber Data;

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah sumber data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Sedangkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian bersumber dari :

- a. Bahan hukum primer, merupakan data yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu serta menganalisis. Bahan hukum ini terdiri

dari literatur yang berkaitan dengan skripsi ini maupun yang diperoleh dari sumber lainnya seperti buku-buku yang membahas tentang Notaris, buku-buku yang membahas tentang Akta Notaris, Makalah, artikel, jurnal, internet dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas peneliti. Studi pustaka dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen lain yang mendukung terhadap rumusan masalah untuk memperkuat dalil dan fakta penelitian.

5. Metode analisis data

Suatu penelitian analisis data dapat diperoleh dengan cara analisis kualitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara terperinci, sistematis dan analitis, maupun melalui analisis kuantitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat, tabel-tabel dan angka-angka.

Adapun analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan cara menyajikan dan menjelaskan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga memberikan penafsiran dan gambaran yang jelas sesuai dengan pokok bahan untuk selanjutnya ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada awal bab ini penulis memberikan gambaran awal tentang penelitian yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian serta sistematika penulisan dalam penelitian

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

Pada bab ini akan menguraikan kerangka teoritis. Dalam kerangka teori penulis akan menguraikan kerangka teoritis yang mendasari penulisan hukum ini yaitu Tinjauan Umum Pengertian Tentang Akta, Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik, Tinjauan Umum tentang Pengertian Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menguraikan pembahasan berdasarkan rumusan masalah, yang ada yaitu Bagaimana wujud itikad baik para penghadap atas dokumen perjanjian sewa menyewa yang diserahkan kepada notaris dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan penghadap yang tidak beritikad baik

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan simpulan berdasarkan analisis data yang dilakukan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dan juga diuraikan mengenai saran-saran yang diberikan oleh penulis

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan Tentang Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁶ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.⁷

Pada Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan pengertian tentang akta yaitu sebagai berikut:

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

⁵ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 149.

⁶ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm. 25.

⁷ Victor M. Situmorang dan Cormentina Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993, hal. 26.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.⁸

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan: *Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III), hlm. 121-122.

dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawaipepegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.⁹

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esenselia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum; Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.¹⁰

2. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.¹¹

Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa *Yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.*

⁹ R.Soegondo, 1991, Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 89.

¹⁰ Irwan Soerodjo, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, hlm. 148.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 1998, Hukum Acara Perdata di Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hlm. 125.

Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu: Harus ada akta; Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya; Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

B. Tinjauan tentang Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.¹²

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum; Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.¹³

Demikian pula menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁴

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).

¹² Op. Cit, R. Soergondo, hlm. 89,

¹³ Op. Cit, Irwan Soerodjo, hlm. 148.

¹⁴ Herlien Soerojo, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Surabaya, hlm. 148.

4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat

Akta Otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris. Dari beberapa pendapat diatas maka dapat diketahui bahwa bentuk akta yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) macam yaitu:

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.
2. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij-acteri*) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.¹⁵

Perbedaan akta tersebut diatas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat (*ambtelijke akte*) atau akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan

¹⁵ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung, hlm. 109.

menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar. Pembuatan akta, baik akta relaas maupun akta partij yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud.¹⁶

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu¹⁷:

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta

¹⁶ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Op.Cit., hlm. 51-52.

¹⁷ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 72.

tersebut secara lahiriah bukan akta otentik Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik.

Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. Formil (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.

Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris.

Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan

ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.¹⁸

3. Materiil (*materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian.

Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan

¹⁸ *Ibid*, hlm. 73.

Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Dalam praktik pembuatan akta Notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keotentikan akta Notaris.

C. Tinjauan Tentang Notaris

Pengertian notaris sebagai pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta dalam rumusan PJN tidak lagi digunakan dalam UUJN. Penggunaan kata satu-satunya (*uitsluitend*) dimaksudkan untuk memberikan penegasan bahwa notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu yang artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih daripada pembuatan akta autentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang. Perkataan *uitsluitend* dengan dihubungkan dengan bagian kalimat terakhir PJN mempunyai arti dengan mengecualikan setiap orang lain.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.

Mengenai kewenangan notaris dapat dijumpai pada Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pada ketentuan tersebut disebutkan notaris berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya dapat dilihat kewenangan Notaris selain membuat akta autentik yaitu menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris juga memiliki wewenang untuk :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Dengan perkataan lain, wewenang notaris bersifat umum sedang wewenang para pejabat lainnya adalah pengecualian. Itulah sebabnya bahwa apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta autentik, maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta notaris, terkecuali peraturan perundang-undangan ada yang menyatakan dengan tegas, atau sebagian yang satu-satunya berwenang untuk itu.¹⁹

Dalam hal demikian berlaku asas *lex specialis derogate legi generali* yakni notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta disimpangi oleh adanya

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, UII Press, Yogyakarta, hlm. 14.

pejabat lain yang berwenang untuk membuat akta pengecualian ini dengan didasarkan pada peraturan perundangundangan (khusus) lainnya.

Dalam UUJN terminologi satu-satunya (uitsluitend) tidak lagi dicantumkan. Meskipun demikian pengertian notaris tidak berubah secara radikal. Hal ini dikarenakan terminologi uitsluitend telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN diterangkan pentingnya profesi notaris yakni terkait dengan pembuatan akta autentik.

Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang erkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris, sehingga jabatan notaris sebagai pejabat umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris, seperti notaris sebagai pembuat akta koperasi berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia nomor 98/KEP/M.KUKN/IX/2004, tanggal 24 September 2004 tentang Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi, kemudian Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf(PPAIW) berdasarkan pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturn Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Pemberian sebutan lain kepada

Notaris seperti tersebut diatas telah mencederai makna Pejabat Umum. Seakan-akan Notaris akan mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi Pemerintah.²⁰

Melalui pengertian notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang notaris adalah menjadi pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah membuat akta autentik. Sedangkan akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta notaris sebagai akta autentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh UUJN.

Rumusan UUJN dan PJN menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum (openbaar ambtenaar). Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan (gezag) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta autentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan notaris diperoleh dari honorarium kliennya.

Sehubungan dengan wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris hanya diperbolehkan untuk melakukan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, notaris wajib mempunyai hanya satu kantor dan

²⁰ Habib Adjie, Op Cit, Hlm. 32.

dengan hanya mempunyai satu kantor, berarti notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya. Selain itu notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya. Artinya akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Apabila hal ini dilanggar, maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan.

Selain memiliki kewajiban, Notaris mempunyai larangan-larangan. Larangan menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai perintah (aturan) yang melarang suatu perbuatan. Adanya larangan bagi Notaris dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris.

Larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam ketentuan pasal 17 UUJN antara lain:

1. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
3. Merangkap sebagai pegawai negeri.
4. Merangkap sebagai pejabat negara.
5. Merangkap jabatan sebagai advokat.
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
7. Merangkap jabatan sebagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
8. Menjadi Notaris Pengganti.
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, lesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

D. Tinjauan tentang Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu *contract*, sebelumnya perlu diketahui pengertian perjanjian pada umumnya. Guna mengetahui tentang pengertian perjanjian, maka akan dikemukakan pengertian perjanjian menurut para sarjana dan menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Sudikno Martokusumo, mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.²¹

Menurut Wierjono Rodjodikoro, mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.²²

Menurut Subekti, perjanjian, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²³

Sementara pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHPerdata, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih. Perjanjian juga dapat diartikan ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak

²¹ Sudikno Mertokusumo, 1989, Mengenal Hukum, Liberty Yogyakarta, hlm. 96

²² Wirjono Rodjodikoro, 2000, Azaz-Azaz Hukum Perjanjian, Mazdar Madju, Bandung, hlm. 1.

²³ R. Subekti, op.cit., hlm. 1.

secara hukum, untuk mendapatkan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu.

Rumusan pasal 1313 KUHPerdara memberika suatu konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak , dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian dapat pula badan hukum.

Dari pendapat para sarjana yang telah memberikan pengertian dari perjanjian, maka diperoleh unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :

1. Suatu perbuatan hukum yang melibatkan pihak-pihak
2. Ada janji-janji yang sebelumnya telah disepakati atau ada prestasi sebagai objek perjanjian
3. Ada pihak-pihak sebagai objek perjanjian, baik orang perorangan maupun badan hukum

Perjanjian terdiri dari tiga macam, yaitu perjanjian yang obligatoir, perjanjian campuran dan perjanjian yang non-obligatoir. Tiga macam perjanjian tersebut diatas lebih lanjut sebagai berikut:

1. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian ketika mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, dimana:
 - a. Penyewa wajib membayar sewa;
 - b. Penjual wajib menyerahkan barangnya;

Perjanjian obligator ada beberapa macam, antara lain:

- a. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian hibah
- b. Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yang lainnya dan sebaliknya. Misalnya perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar dan lain sebagainya.
- c. Perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil.
 - 1) Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan atau kensesus dari kedua belah pihak. Jadi, perjanjian tercipta sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Misalnya sewa menyewa, jual-beli.
 - 2) Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata. Jadi, dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya perjanjian pinjam-pakai.
 - 3) Perjanjian formil adalah perjanjian terikat dalam bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Misalnya untuk jual beli tanah harus dengan akta PPAT.
2. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdara, maupun KUHD. Misalnya perjanjian sewa beli dan leasing yakni gabungan sewa menyewa dan jual beli
3. Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.²⁴

²⁴ Lukman Santoso Az, 2012, Hukum Perjanjian Kontrak, Cakrawala, Yogyakarta, hlm. 12.

Suatu perjanjian yang di buat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara mempunyai kekuatan mengikat, karena perjanjian itu merupakan hukum bagi para pihak-pihak yang membuatnya. Agar perjanjian yang di buat oleh para pihak itu mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu haruslah di buat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan Undang-undang, sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut bisa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi keempat syarat tersebut. Jika salah satu syarat atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak di penuhi, maka perjanjian itu tidak sah.²⁵

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagai mana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas lebih lanjut sebagai berikut :

1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan salah satu syarat yang penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara:

- a. Tertulis

²⁵ I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., 2010, Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak, Udayan University Press, Denpasar, hlm. 51.

- b. Lisan
- c. Diam-diam
- d. Simbol-simbol tertentu.

2. Kecakapan

Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang diatruh di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang (dengan adanya SEMA; Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka ketentuan ini tidak berlaku lagi).

Orang yang belum dewasa, sebagaimana ditentukan dalam pasal 330 KUHPdata adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Sedangkan mereka yang berada dibawah pengampuan sesuai ketentuan pasal 433 KUHPdata adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap dan keborosannya.²⁶

3. Hal Tertentu

Hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu. Berbeda dari hal di atas, dalam KUHPdata dan pada umumnya Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan sebagai cara seperti: menghitung,

²⁶ *Ibid*, hlm. 57.

menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat suatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian.²⁷

4. Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-Undang.²⁸

Sebab (*causa*) yang dianggap tidak sah, bilamana dilarang oleh Undang-undang, bertentangan dengan kepentingan umum dan bertentangan dengan kesusilaan. Bila suatu perjanjian tidak ada sebabnya ataupun karena sebab palsu, akan berakibat perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Jadi sesuatu perjanjian yang bertentangan dengan tiga hal tersebut adalah tidak sah.

Apabila dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.²⁹

E. Tinjauan tentang Sewa Menyewa

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdara. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan

²⁷ Ahmadi Miru, 2010, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Cet. Ke- 3, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 30.

²⁸ Arief Masdoeki, M.H. Tirtamidjaja, 1963, Asas dan Dasar Hukum Perdata, Djambatan, Jakarta, hlm.131.

²⁹ Arief Masdoeki, M.H. Tirtamidjaja, 1963, Asas dan Dasar Hukum Perdata, Djambatan, Jakarta, hlm.131.

pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³⁰

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Menurut Wiryo Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³¹

Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.³²

Berdasarkan definisi diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati penggunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya

³⁰ Lukman Santoso Az, Op.Cit., hlm. 12.

³¹ Wiryo Projodikoro, 1981, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu, Alumni, Bandung, hlm. 190.

³² M. Yahya Harahap, Op.Cit., hlm. 220.

bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.³³

KUHPdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah

³³ Salim H.S., 2010, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58-59.

barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakanakan kepunyaan sendiri;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).³⁴

³⁴ *Ibid*, hlm. 61-62.

Dari ketentuan diatas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati

Meskipun perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan.

Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang tentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (autentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.³⁵

³⁵Abdul R. Salim, Op. Cit., hlm. 42-43

Dan apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.³⁶

³⁶ Subekti, Op. Cit., hlm. 47.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Wujud Itikad Baik Para Penghadap atas Dokumen Perjanjian Sewa Menyewa yang Diserahkan Kepada Notaris

Immanuel Kant, seorang ahli filsafat Jerman (1724-1820) berpendapat bahwa sesuatu itu yang secara absolut, baik merupakan keinginan yang baik (*good will*) itu sendiri. Jadi jelas dalam hal ini pertanyaannya adalah “bagaimana dapat diidentifikasi keinginan baik tersebut”. Kant menjawabnya dengan mengatakan bahwa ada hukum moral yang rasional yang bisa diidentifikasi berdasarkan akal. Menurut Kant hukum moral semata-mata merupakan usaha intelektual untuk menemukannya, dengan kata lain tidak diciptakannya. Teoritis hukum memiliki perbedaan pendekatan yang berbeda dalam menganalisis hukum, keadilan dan moral. Ada yang mendukung hubungan hukum, keadilan dan moral, ada yang memisahkannya, tergantung kepada kepercayaan dan nilai masing-masing individu.³⁷

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *Bona Fides* dalam hukum Romawi. Inilah yang menyebabkan asas itikad baik lebih memiliki kedekatan dengan sistem *civil law* daripada dengan sistem *common law*. *fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan kepada seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.³⁸

³⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Pascasarjana UI, 2004, hlm. 130-133.

³⁸ Reinhard Zimmermann and Simon Whittaker, *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2000, hlm. 16.

Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian merupakan suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Rumusan itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan Pihak pertama, Pihak kedua maupun pihak lain atau pihak ketiga diluar perjanjian.³⁹

Hal mengenai itikad baik ini sebenarnya telah ditemukan dalam Pasal 1235 KUHPdata yang menyatakan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada perjanjian tertentu; akibatnya akan dirujuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Wirjono Prodjodikoro sebagaimana dikutip Agus Yudha Hernoko, membagi itikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik di sini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggung jawab dan menanggung risiko.
2. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik

³⁹ Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana dan Sularto, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, Yogyakarta, UII Press, 2011, hlm. 248.

disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal

Sehubungan dengan fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, menurut beberapa sarjana antara lain P.L. Werry, Arthur S. Hartkamp dan Marianne M. Tillem, terdapat tiga fungsi utama itikad baik, yaitu:

1. Fungsi mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*).
2. Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Menurut P.L. Werry, hal ini terkait dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana putusan Hoge Raad tanggal 10 Februari 1921 dalam perkara persaingan antara pengurus firma yang bertentangan dengan itikad baik. Demikian pula dalam putusan Hoge Raad tanggal 13 Maret 1964, NJ 1964, 188, dalam perkara pelaksanaan kontrak penanggungan (*borgtocht*) yang mewajibkan kreditur untuk memerhatikan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak.
3. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en dero gerende werking van de geode trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang amat penting (*alleen in spreekende gevallen*). Putusan Hoge Raad yang membatasi atau meniadakan daya kerja kontrak dapat dicermati dalam kasus Stork v. N.V. Haarlemshe Katoen Maatschappij (*Sarong Arrest*), HR 8 Januari 1926, NJ 1926, 203, Mark is Mark Arrest, HR Januari 1931 serta Saladin v. Hollandsce Bank Unie (HBU) Arrest, tanggal 16 Mei 1967. Hoge Raad dan NBW dalam menerapkan

fungsi ini hanya terhadap kasus-kasus yang pelaksanaan menurut kata-kata kontrak tersebut sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil.⁴⁰

Sedangkan R Soebekti Sendiri merumuskan maksud dari itikad baik dalam perjanjian adalah bahwa itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik *menaruh* kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.⁴¹

Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.⁴²

Selanjutnya Soebekti membagi pengertian Itikad baik menjadi 2 (dua) pengertian yaitu:

1. Dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian
2. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan

Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat

⁴⁰ Novalia Arnita Simamora, Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (*Voor Overeenkomst*) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/PLW/2012/SIM), *USU Law Journal*, Vol.3.No.3 November 2015, hlm. 89.90.

⁴¹ R. Subekti, *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*, (Alumni: Bandung, 1976), hlm. 45.

⁴² Samuel M. P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Grasindo: Jakarta, 2010), hlm. 45.

perjanjian ditutup. Namun demikian, adakalanya tidak mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak terlebih lagi jika pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi, termasuk suatu badan hukum yang pada saat perjanjian dibuat tidak lagi menjabat, ataupun dalam hal terjadi pengingkaran terhadap perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dalam perjanjian.

Dalam keadaan yang demikian, maka selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian, pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dalam perikatan sulit sekali dapat dipaksakan. Terhadap hal yang pertama akan dibahas lebih lanjut dalam bab terakhir buku ini mengenai penafsiran perjanjian.⁴³

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyebutkan “Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Secara teoritis itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu

1. Itikad baik subjektif, yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya perjanjian jual beli atau sewa menyewa dan Pihak lain wajib memeriksa dengan teliti)
2. Itikad baik objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan.⁴⁴

⁴³ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006), hlm. 283.

⁴⁴ Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana dan Sularto, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, (Yogyakarta: UII Press, 2011), hlm. 505.

Apabila memahami pengertian asas itikad baik diatas, maka akan dapat dipahami bahwa tidak itikad baik adalah sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak tidak menunjukkan kejujuran. Tidak itikad baik secara subjektif akan bermakna, para pihak tidak akan secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan tidak memberikan informasi apapun seperti berupa bukti dokumen. Tidak itikad baik secara objektif akan bermakna pada saat pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan kepatutan atau keadilan.⁴⁵

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa, dalam itikad baik itu mengandung unsur-unsur, yaitu:

1. Kejujuran (*honesty*) baik dalam arti aktif maupun pasif dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban umum.
2. Kepatutan (*reasonbleness*) yang mungkin dapat dirumuskan kembali sejalan dengan pengertian itikad baik dalam arti etis, sehingga menjadi kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu karena sesuatu itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral dan demi kewajiban moral itu sendiri
3. Tidak sewenang-wenang (*fairness*) dalam arti bahwa tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar (*bargaining position*) yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar (*unreasonable advantage*) dari pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah

Dari penjelasan diatas hal ini berlaku pula kepada para penghadap ketika akan membuat kesepakatan sewa menyewa dengan Notaris dimana para pihak harus memiliki itikad baik baik sebelum maupun pada saat perjanjian tersebut dilakukan.

⁴⁵ *Ibid*

B. Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Perjanjian Sewa Menyewa yang Dilakukan Penghadap yang Tidak Beritikad Baik

Fungsi dan peran Notaris dalam pembangunan nasional dewasa ini semakin kompleks, semakin luas dan berkembang sehingga berbagai tantangan dihadapi oleh Notaris dalam melaksanakan jabatannya. Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris (UU Perubahan atas UUJN) dan Kode Etik Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme seorang Notaris akan hilang sama sekali. Sejak tahun 1987 oleh Departemen Kehakiman sekarang Departemen Hukum dan HAM diisyaratkan, bahwa seseorang untuk dapat diangkat sebagai Notaris selain harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 UU Perubahan atas UUJN harus dapat membuktikan pula bahwa ia telah lulus ujian kode etik yang diselenggarakan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Departemen Hukum dan HAM kepada INI.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 6 Nopember 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 (UUJN) jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 (UU Perubahan atas UUJN) mengandung hukum materiil maupun hukum formal, misalnya ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi Notaris.

Selanjutnya sebagai suatu jabatan kepercayaan yang menjalankan sebagian dan wewenang pemerintah, maka dari seorang Notaris juga dituntut adanya sikap dan watak yang tidak tercela dengan suatu ukuran yang lebih dari pada yang berlaku pada para anggota masyarakat pada umumnya. Mengenai hari ini tentunya diperlukan suatu utama

bagi sikap dan watak dari seorang Notaris dan tolok ukur tersebut termuat dari Kode Etik Indonesia.

Kode Etik adalah suatu tuntutan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu. Dengan kata lain Kode Etik Notaris adalah tuntutan, bimbingan atau pedoman moral/kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta. Kode Etik ini umumnya memberikan petunjuk kepada para anggotanya untuk berpraktek dalam profesi, khususnya menyangkut bidang-bidang sebagai berikut:

1. Hubungan antara klien dan tenaga ahli dalam profesi.
2. Pengukuran dan standar evaluasi yang dipakai dalam profesi.
3. Penelitian dan publikasi/penertiban profesi.
4. Konsultasi dari praktek pribadi.
5. Tingkat kemampuan/kompensasi yang umum.
6. Administrasi personalia.
7. Standar-standar untuk pelatihan.⁴⁶

Kode etik yang disusun oleh organisasi profesi (INI) yang ada sekarang merupakan penambahan dari UU Perubahan atas UUJN tersebut semata-mata sebagai penjabaran atau penjelasan tambahan dari ketentuan UU Perubahan atas UUJN. Kode Etik yang disusun menjadi norma-norma atau peraturan-peraturan mengenai etika baik tertulis maupun tidak tertulis. Khusus bagi para Notaris tentang etika telah diatur dalam UU Perubahan atas UUJN, namun untuk mengetahui ketentuan mana yang ada dalam UU Perubahan atas UUJN yang termasuk dalam ruang lingkup kode etik kiranya perlu ada penafsiran tersebut, agar dapat diketahui dengan jelas hukuman-hukuman dalam arti

⁴⁶ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Etika Profesi Hakim*, Jakarta : Sinar Grafika, Hlm. 13.

teknis dari KUHP yang merupakan hukuman pidana dan merupakan disiplinair dari ketentuan Pasal 84 dan Pasal 85 dari UU Perubahan atas UUN.

Jabatan Notaris selain sebagai jabatan yang menggeluti masalah-masalah teknis hukum, juga harus ikut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional. Oleh karena itu, Notaris harus senantiasa menghayati idealisme perjuangan bangsa secara menyeluruh terutama dalam rangka peningkatan jasa pelayanan kepada masyarakat. Notaris wajib mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada akhirnya Notaris mampu melaksanakan profesinya secara professional.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab serta memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya. Profesi Notaris termasuk ke dalam jenis profesi yang dinamakan profesi luhur untuk membantu memberikan kepastian terhadap hubungan hukum yang dibangun para pihak dalam melaksanakan kehidupan bermasyarakat, sehingga penghasilan atas jasanya seharusnya bukan dijadikan motivasi utamanya. Dalam kaitan itu, yang menjadi motivasi utamanya adalah kesediaan yang bersangkutan untuk melayani sesamanya.⁴⁷

Oleh karena itu, jabatan atau profesi Notaris dalam pembuatan akta merupakan jabatan kepercayaan yang harus dipertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara etika profesi. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang bersifat otentik, oleh karena itu Notaris dalam membuat akta harus hati-hati dan selalu berdasar pada peraturan.

Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian

⁴⁷ C. S. T Kansil dan Christine S. T. Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 5.

Dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak.⁴⁸

Dengan kata lain, yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris ialah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri. Selama Notaris tidak berpihak dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya, maka Notaris akan lebih terlindungi dalam menjalankan kewajibannya. Namun dalam pembuatan Akta Rapat Umum Pemegang Saham, itu sepenuhnya merupakan tanggung jawab Notaris.⁴⁹

Apabila Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Notaris sebagai pejabat umum tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari segi hukum atas akta yang dibuatnya tersebut. Namun apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UUJN, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan notariil sebagai akta otentik, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, apabila akta tersebut tidak atau kurang syarat subyektifnya diantaranya pihak-pihak atau para penghadap tidak cakap bertindak dalam hukum, sedangkan akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut dibuat tidak memenuhi

⁴⁸ Andi Mamminanga, 2008, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis yang ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 32.

⁴⁹ Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notarial di Indonesia (suatu penjelasan)*, Rajawali Pers, Jakarta., hlm. 229.

syarat obyektif, misalnya tidak ada obyek yang diperjanjikan atau akta tersebut dibuat bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Pada kondisi yang demikian ini, Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban dari segi hukum. Mengenai pertanggungjawaban Notaris dari segi hukum tidak lepas dari pertanggungjawaban dari segi hukum pidana, perdata maupun Hukum Administrasi. Hal ini sejalan dengan asas yang berlaku bahwa siapa saja yang dirugikan berhak melakukan tuntutan atau gugatan. Gugatan terhadap Notaris dapat terjadi jika terbitnya akta Notaris tidak sesuai dengan prosedur sehingga menimbulkan kerugian. Pada pihak lain, jika suatu akta sampai dibatalkan, maka Notaris yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan menurut Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan/atau Hukum Pidana.

Apabila memperhatikan uraian Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUJN terdapat kalimat semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Kalimat sebagaimana di atas hanya mengecualikan bahwa akta tersebut jika undang-undang menentukan lain. maka dalam hal ini Notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Ketentuan ini menunjukkan bahwa selama akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dibuat sesuai dengan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta, maka Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya. Namun Notaris adalah manusia yang tidak luput dari kesalahan dalam pembuatan akta tersebut, untuk itu jika terjadi baik karena disengaja maupun kelalaiannya Notaris melakukan kesalahan, maka dapat dimintakan tanggung jawab baik dari segi hukum pidana, perdata maupun administrasi. Mengenai sanksi Hukum Administrasi berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan

tidak hormat tidak ada penjelasan lebih lanjut dalam keadaan bagaimana Notaris diberikan sanksi dengan kualifikasikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUDN.

Sanksi Hukum Administrasi terhadap Notaris karena kesalahannya yang membuat akta otentik menurut Pasal 85 UUDN menyangkut ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 7, Pasal 15 ayat (1,2 dan 3), Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.
3. Pemberhentian sementara.
4. Pemberhentian dengan hormat, atau
5. Pemberhentian dengan tidak hormat

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang- undang.

Kesepakatan itu tidak dapat ditarik selain terjadi kesepakatan kedua belah pihak pula yang membuatnya (Pasal 1138 KUH Perdata). Oleh karena itu suatu perjanjian atau

persetujuan, yang mempunyai kekuatan seperti/sebagai undang-undang itu, hanya dapat dibatalkan oleh atau atas persetujuan pihak-pihak yang membuatnya. Hal yang sangat prinsip, bahwa suatu akta tidak mungkin dibatalkan, walaupun ada suatu kekhilafan/kekeliruan atau kesalahan hanya mungkin melalui proses/prosedur hukum, dengan cara membuat *rectificatie* (pembetulan/perbaikan) atau dengan kata lain hanya dapat dilakukan dengan membuat akta lagi guna memperbaiki kesalahan tadi. Akta-akta yang keliru tadi, masih tetap harus berada, tersimpan dalam protokol pembuat akta tadi. Hal ini berarti bahwa jika ditinjau dari segi hukum perdata, apabila pembuat akta yang keliru, maka akta tersebut akan disimpan oleh pembuat akta yang bersangkutan.

Pasal 84 UUN menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris". Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum.
2. Harus ada kesalahan.
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Perbuatan melanggar hukum diartikan sebagai “berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati - hati sebagaimana sepatutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang- barang orang lain.”⁵⁰

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUJN, bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam beberapa Pasal, maka jika salah satu pasal tersebut dilanggar berarti terjadi perbuatan melanggar hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum sudah terpenuhi. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “tidak kurang hati-hati”.⁵¹

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, "dapat berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immaterial". Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immaterial, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi.⁵²

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Von Kries sebagai berikut: "suatu hal baru dapat dinamakan sebab

⁵⁰ Riduan Syahrani, 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 264.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 279.

⁵² *Ibid*, hlm. 280.

dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”.⁶⁸

Hal ini berarti bahwa jika terdapat suatu sebab tetapi sebab tersebut tidak menimbulkan suatu kerugian, atau timbul suatu kerugian namun bukan disebabkan oleh pelaku, maka tidak dapat dikatakan adanya suatu hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang diderita oleh seseorang disebabkan karena kesalahan Notaris dalam membua akta, sehingga unsur harus ada hubungan kausal antara perbuatan Notaris dengan kerugian yang timbul telah terpenuhi.

Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum, menurut Pasal 1865 KUH Perdata menentukan: "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atas peristiwa tersebut".

Hal ini berarti bahwa dalam perbuatan melanggar hukum, yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum adalah pihak yang haknya dilanggar yang harus membuktikan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Oleh karenanya jika pihak yang merasa haknya dirugikan, namun tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran hak karena salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak akan berhasil.

Pasal 1246 KUH Perdata menentukan bahwa "biaya, rugi, dan bunga yang oleh si berpiutang boleh menuntut akan penggantinya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya. Mengenai biaya, rugi, bunga dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti sebagai berikut: biaya maksudnya yaitu yang

benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan di terima.⁶⁹ Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak sepenuhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditur karena kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.⁵³

Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam UU Perubahan atas UUPJN namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.⁵⁴

UU Perubahan atas UUPJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UU Perubahan atas UUPJN sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Tentang perbuatan Notaris melakukan tindak pidana pemalsuan atau memalsukan akta Notaris, UU Perubahan atas UUPJN tidak mengatur secara khusus tentang ketentuan pidana tersebut oleh karena itu berdasarkan pada asas legalitas yang merupakan prinsip-prinsip KUHP bahwa:

1. Negara Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan UUD .
2. Negara menjamin setiap warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan.

⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 40.

⁵⁴ Andi Mamminanga, 2008, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUPJN*, Tesis yang ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 32.

3. Setiap warga negara tanpa kecuali wajib menjunjung hukum dan pemerintahan.⁵⁵

Demi tegaknya hukum Notaris harus tunduk pada ketentuan pidana sebagaimana di atur dalam KUHP, dan terhadap pelaksanaannya mengingat Notaris melakukan perbuatan dalam kapasitas jabatannya untuk membedakan dengan perbuatan Notaris sebagai subyek hukum orang Pasal 50 KUHP memberikan perlindungan hukum terhadap Notaris yang menyebutkan bahwa : “barangsiapa melakukan perbuatan untuk menjalankan peraturan undang-undang, tidak boleh dihukum”.⁵⁶

Pengertian penerapan Pasal 50 KUHP terhadap Notaris tidaklah semata-mata melindungi Notaris untuk membebaskan adanya perbuatan pidana yang dilakukannya tetapi mengingat Notaris mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam UU Perubahan atas UUPN apakah perbuatan yang telah dilakukannya pada saat membuat akta Notaris sudah sesuai dengan peraturan yang telah berlaku.

Dalam UU Perubahan atas UUPN di atur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik, namun tidak mengatur adanya sanksi pidana. Dalam praktek ditemukan kenyataan bahwa pelanggaran atas sanksi tersebut kemudian dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Adapun aspek-aspek tersebut meliputi:

1. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap;
2. Para pihak (siapa-orang) yang menghadap pada Notaris;
3. Tanda tangan yang menghadap;
4. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
5. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta; dan
6. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta yang dikeluarkan

⁵⁵ M. Yahya Harahap, 2000, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP (Penyidikan Dan Penuntutan)*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 36.

⁵⁶ Leden Marpaung, Op. Cit, hlm. 67.

Aspek tersebut di atas sangat berkaitan erat dengan perbuatan Notaris melakukan pelanggaran terhadap Pasal 15 UU Perubahan atas UUPJ, dimana muaranya adalah apabila Notaris tidak menjalankan ketentuan pasal tersebut akan menimbulkan terjadinya perbuatan pemalsuan atau memalsukan akta sebagaimana dimaksud Pasal 263, 264, dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan

Seorang Notaris terhadap akta yang dibuat dihadapannya, terhadap aspek- aspek tersebut di atas akan dapat menimbulkan terjadinya perbuatan pidana pemalsuan atau memalsukan pada akta Notaris apabila dalam kenyataannya dikaitkan dengan Notaris tidak membacakan dan menjelaskan akta dihadapan penghadap dengan disaksikan oleh saksi bilamana unsur obyektifnya (unsur sifat perbuatan melawan hukumnya formil) yang disampaikan dalam pasal-pasal pemalsuan dimaksud, dan unsur subyektif (unsur sifat perbuatan melawan hukum materiil) yaitu kesalahan dan pertanggungjawaban pidanya dapat dibuktikan.

Sementara itu, pemeriksaan atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris harus dilakukan pemeriksaan yang holistik-integral dengan melihat aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris, serta pelaksanaan tugas jabatan Notaris terkait dengan wewenang Notaris. Dengan demikian, disamping berpijak pada aturan hukum yang mengatur tindakan pelanggaran yang dilakukan Notaris juga perlu dipadukan dengan realitas praktik Notaris. Pemeriksaan terhadap Notaris kurang memadai jika dilakukan oleh mereka yang belum mendalami dunia Notaris, artinya mereka yang akan memeriksa Notaris harus dapat membuktikan kesalahan besar yang dilakukan oleh Notaris secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika (hukum) yang diperlukan dalam memeriksa Notaris, bukan logika kekuatan ataupun kekuasaan.

Perlindungan Hukum terhadap Notaris

Undang – Undang Jabatan Notaris mengakui keberadaan Notaris yang bertindak sebagai pejabat umum, yang menjalankan segala tugas jabatannya perlu mendapatkan perlindungan hukum yaitu Notaris sebagai jabatan, bukan Notaris sebagai pribadi. Perlindungan hukum atas hak Notaris merupakan hasil transformasi kepentingan yang dilakukan melalui proses legislasi dalam menjaga pembentuk hukum atau parlemen, sehingga hak Notaris harus dihormati, atau dilindungi dan dipatuhi

Dalam UUNJN tidak ada perlindungan hukum bagi Notaris kecuali hak Ingkar tetapi kita menggunakan hukum secara umum kalau orang tidak bersalah tidak bisa dihukum dan tidak bisa digugat. Sebenarnya Notaris jangan berlindung pada UUNJN Notaris itu berlindung pada kelakuan sendiri pada apa yang kita sudah lakukan itu sudah sesuai hukum kita sudah terlindungi.

Selama ini asas “*lex specialis derogat legi generali*” (hukum yang khusus dimenangkan terhadap hukum yang umum) sehingga sebenarnya UUNJN yang jelas – jelas mengatur secara khusus diperuntukan bagi Notaris seharusnya dimenangkan terhadap KUHPidana (yang merupakan hukum yang berlaku umum), tetapi dalam prakteknya tidak demikian.

Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selaku Pejabat Umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUNJN) dan UU No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Khusus terkait dengan pembuatan Akta yang dilakukan oleh Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris memberikan perlindungan hukum kepada Notaris sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Sumpah/Janji Notaris, yang salah satu penggalannya berbunyi: “bahwa saya akan merahasiakan isi akta

dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.” Ketentuan itu lebih lanjut lagi diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UU No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain.” Akan tetapi batasan “Undang-Undang menentukan lain” ini tidak ditemukan pengaturannya.

Perlindungan Hukum terhadap (Jabatan) Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selaku Pejabat Umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang secara khusus terkait dengan pembuatan Akta diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf f UU No.2 Tahun 2014 tentang kewajiban Notaris untuk menjaga kerahasiaan atas akta yang dibuatnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Hal ini disebutkan dalam Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai berikut: “Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris di atas, paling tidak terdapat tiga elemen yang memperoleh perlindungan hukum. *Pertama*, alat bukti yang dihasilkan oleh Notaris mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum

yang dibuat karena memang peraturan perundang-undangan mensyaratkan harus dibuat oleh atau di hadapan Notaris atau mengenai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dibuat karena anggota masyarakat meminta kepada Notaris untuk dibuatkan alat bukti yang memenuhi standar kualitas yang tertinggi atau yang terendah sesuai dengan norma atau kaedah yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Alat bukti itu harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan sesuai dengan standar kualitasnya..

Kedua, anggota masyarakat yang memiliki alat bukti yang dihasilkan oleh Notaris baik yang disyaratkan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku maupun yang diminta oleh anggota masyarakat. Sejak awal anggota masyarakat berhak mengetahui alat bukti yang mana yang memenuhi standar kualitas yang tertinggi dan alat bukti yang mana yang memenuhi standar kualitas yang terendah sesuai dengan norma atau kaedah yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sehingga anggota masyarakat sejak dari awal sebelum datang ke kantor Notaris telah mengetahui kualitas produk yang bagaimana yang akan mereka peroleh. Anggota masyarakat yang memiliki alat bukti dengan standar kualitas yang tertinggi atau standar kualitas yang terendah harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun diluar pengadilan sesuai dengan standar kwalitasnya.

Ketiga, Notaris sebagai lembaga atau pejabat umum yang menghasilkan alat bukti bagi anggota masyarakat sepantasnya mendapat perlindungan dari kemungkinan adanya orang-orang yang memangku jabatan sebagai Notaris yang melaksanakan tugas dan wewenangnya menyimpang dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengakibatkan alat bukti yang dihasilkan tidak memenuhi standar kualitas yang tertinggi yang diinginkan oleh anggota masyarakat, kecuali dari sejak awal anggota masyarakat

yang bersangkutan memang menginginkan alat bukti dengan kualitas yang rendah. Orang-orang yang memangku jabatan Notaris yang menghasilkan alat bukti untuk anggota masyarakat harus memperoleh perlindungan hukum baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan di dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris wajib membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Hal tersebut dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta. Sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan Isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangundangan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai berikut: “Dalam memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Notaris dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan kepada:

1. Orang yang berkepentingan langsung pada akta.
2. ahli waris, atau
3. orang yang memperoleh hak.

Namun demikian, pengertian tentang “orang yang memperoleh hak” tidak dijelaskan atau diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,

sehingga dapat menimbulkan multitafsir. Salah satunya adalah ketika seseorang yang merasa haknya dirugikan akibat adanya dugaan Akta Palsu atau Keterangan Palsu dalam akta, maka orang tersebut membuat laporan/pengaduan ke Kepolisian. Dengan dibuatnya laporan/pengaduan ke Kepolisian, maka penyidik Kepolisian adalah “orang yang memperoleh hak” untuk melihat dan mengetahui Isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta. Apakah akta tersebut palsu atau apakah terdapat keterangan palsu dalam akta tersebut, akan dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya.

Selain yang dijelaskan diatas Perlindungan hukum yang bisa diupayakan oleh Notaris sendiri yaitu dengan menambahkan 1 (satu) Pasal sebelum penutup akta yang merupakan payung hukum bagi Notaris yang berbunyi bahwa penghadap atau para penghadap menjamin bahwa segala keterangan, data-data atau dokumen dan KTP yang disampaikan dan diserahkan kepada Notaris adalah benar adanya oleh karenanya apabila dikemudian hari ternyata tidak benar/palsu atau tidak absah, maka tanggungjawab perdata maupun tuntutan pidana para penghadaplah yang akan bertanggungjawab sedangkan Notaris dibebaskan terhadap gugatan perdata dan tuntutan pidana atas hal tersebut.

Sebelum Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang – Undang Jabatan Notaris diundangkan, pemeriksaan Notaris oleh aparat penegak hukum untuk kepentingan proses peradilan, harus dilakukan dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD). Majelis Pengawas Daerah adalah Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri dalam rangka menjalankan kewenangannya melaksanakan pengawasan atas Notaris di tingkat kabupaten atau kota. Kewenangan tersebut kemudian dihapus dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 yang dalam amar putusannya memutus

menghapus frasa “Dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah” yang terkandung dalam Pasal 66 ayat (1) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan pemberian persetujuan pemeriksaan Notaris untuk kepentingan proses peradilan oleh Undang- Undang diberikan kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Majelis Kehormatan Notaris adalah lembaga yang oleh Undang-Undang diamanatkan untuk dibentuk oleh Menteri dalam rangka melaksanakan pembinaan sebagaimana diatur dalam Pasal 66 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 66 A ayat (1) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang – Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris perlu menetapkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Majelis Kehormatan Notaris. Dengan dihapusnya kewenangan Majelis Pengawas Daerah (MPD) dalam melakukan pengawasan terhadap Notaris maka kewenangan pengawasan terhadap Notaris diberikan kepada Majelis Kehormatan Notaris. Sehingga Notaris memiliki kontrol dalam melaksanakan tugas jabatannya dan memberikan Notaris perlindungan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 66 A ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 tahun 2014 jo. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana perlu menetapkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

tentang Majelis Kehormatan Notaris. Dengan dihapusnya kewenangan Majelis Pengawas Daerah (MPD) dalam melakukan pengawasan terhadap Notaris maka kewenangan pengawasan terhadap Notaris diberikan kepada Majelis Kehormatan Notaris. Sehingga Notaris memiliki kontrol dalam melaksanakan tugas jabatannya dan memberikan Notaris perlindungan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari rumusan masalah, berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa seorang penghadap dapat dikatakan beritikad baik dengan itikad baik dalam suatu perjanjian apabila dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut
2. Akta Notaris yang dibuat adalah *Partij* akta atau akta para penghadap atau akta para pihak, maka secara formal sebenarnya notaris sebatas menuangkan/memformulasikan keinginan para penghadap/para pihak kedalam akta otentik. Dalam hal demikian seandainya notaris benar-benar tidak mengetahui adanya keterangan dan/atau identitas/bukti diri serta data/dokumen yang kemudian dilekatkan pada minuta akta tersebut adalah palsu atau dipalsukan padahal notaris telah memeriksa bahwa hal tersebut telah dianggapnya benar sesuai dengan aturan yang ada, maka Notaris tidak dapat dipersalahkan telah memasukkan keterangan palsu terhadap akta tersebut, dan tidak dapat di pertanggungjawabkan atas akta yang dibuat dihadapannya tersebut;

B. Saran

Dari rumusan masalah, berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Dikarenakan belum jelasnya pengaturan itikad baik ini, maka disarankan kepada pemerintah agar mengatur lebih lanjut mengenai itikad baik sehingga pelaksanaan itikad baik memiliki ukuran tertentu sampai mana seseorang telah melaksanakannya dan dapat dihukum apabila tidak melaksanakannya sesuai di dalam Hukum Perdata.
2. Diakrenakan sulitnya mengetahui apakah benar atau tidaknya ketika seorang Notaris tidak mengetahui apabila para pihak atau penghadap ternyata tidak beritikad baik dan terlebih lagi perlu diatur mengenai teknis perlindungan hukum bagi Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur / Buku

- Anshori Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum Dan Etika)*. Yogyakarta: UII Press
- Buku panduan penulisan skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2019
- Salim H.S. 2006. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)*. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. 1997. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Internma
- Lubis Irwansyah, Anhar Syahnel, Muhammad Zuhdi Lubis. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, buku*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Situmorang Victor M. & Cormentya Sitanggang. 1993. *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta
- Mertokusumo Sudikno. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty
- R.Soegondo. 1991. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita
- Soerodjo Irwan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola
- Mertokusumo Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Soerojo Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka
- Sjaifurrachman & Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju
- Adjie Habib. 2009. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama
- Anshori Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press
- Rodjodikoro Wirjono. 2000. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Madju
- Santoso Lukman Az. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala

- I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P. 2010, *Implementasi Ketentuan Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayan University Press
- Miru Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers
- Arief Masdoeki, M.H. Tirtamidjaja. 1963. *Asas dan Dasar Hukum Perdata*. Jakarta: Djambatan
- Projodikoro Wiryono. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Alumni
- Salim H.S. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Khairandy Ridwan. 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pascasarjana UI
- Reinhard Zimmermann and Simon Whittaker, *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge: Cambridge University Press
- Innaka Antari, Sa'ida Rusdiana dan Sularto. 2011. *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*. Yogyakarta: UII Press
- R. Subekti. 1976. *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni¹
- Samuel M. P Hutabarat. 2010. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Grasindo
- Widjaja Gunawan. 2006. *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, hal. 283
- Innaka Antari, Sa'ida Rusdiana dan Sularto. 2011. *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*. Yogyakarta: UII Press
- Lubis Suhrawardi K.. 2000. *Etika Profesi Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika
- C. S. T Kansil dan Christine S. T. Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Notodisoerjo. 1982. *Hukum Notarial di Indonesia (suatu penjelasan)*. Jakarta: Rajawali Pers
- Riduan Syahrani. 1998, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni
- Harahap M. Yahya. 2000. *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP (Penyidikan Dan Penuntutan)*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika

Jurnal, Skripsi, Tesis

- Mamminanga Andi. 2008. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis yang ditulis pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*. Yogyakarta

Simamora Novalia Arnita, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/PLW/2012/SIM)*. USU Law Journal. Vol.3.No.3 November 2015

Lestari Dian. 2010. *Tinjauan penerapan asas beritikad baik dalam pelaksanaan transaksi jual beli melalui elektronik*. Skripsi Sarjana Hukum. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Ekawati Risti. 2019. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kredit Multi Usaha (Investasi) antara Nasabah dengan PD BPR Bank Sleman*. Skripsi Sarjana Hukum. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Setyawan Andri. 2013. *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit : Studi di Bank Rakyat Indonesia kantor Unit Ngemplak Surakarta*. Skripsi Hukum. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku ke-3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris

Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata